

Q1 2023



# Milano Mercato Uffici



## Mercato in contrazione dopo un 2022 da record

Il primo trimestre apre il 2023 con un assorbimento di circa 92.600 mq.  
Investimenti in contrazione, pesano gli incrementi dei rendimenti.

## Ridimensionamento dei volumi assorbiti: canoni e rendimenti *prime* ancora in crescita

Il *take up* per il **primo trimestre 2023** ha raggiunto volumi di assorbimento pari a **92.600 mq**, segnando una contrazione fisiologica del **16%** rispetto al Q1 2022 e di circa il **7%** circa rispetto alla media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni. A tale volume vanno aggiunti **13.600 mq** di spazi assorbiti in **sublocazione** che registrano un incremento rispetto ai periodi precedenti.

Il ***vacancy rate*** risulta in contrazione rispetto al Q1 2022 e si attesta al **10,10%** sull'intera città. In alcuni sottomercati come il **CBD Porta Nuova** l'offerta di spazi rimane particolarmente bassa (**1,5%** di *vacancy*) mentre le maggiori disponibilità si registrano in **Periferia (10%)** e nell'**Hinterland (13%)**.

Nel corso del primo trimestre, a livello di **stock**, si registrano circa **30.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati.

Si confermano i **trend** positivi per il mercato direzionale: rispetto al trimestre precedente i **canoni *prime*** risultano in crescita e si attestano a **680 €/mq/anno** nel CBD Duomo. Tale aumento è ascrivibile alla scarsità di prodotto di qualità. Continua la decompressione dei **rendimenti** che, rispetto ai periodi precedenti, risultano in aumento al **4,00% netto** per il ***prime*** e al **5,50% netto** per il ***good secondary***.

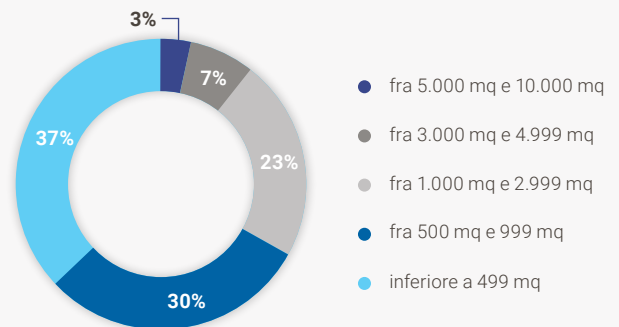
A livello di **Capital market**, il mercato degli Uffici è stato caratterizzato da un trimestre anomalo, con investimenti nel capoluogo meneghino di poco superiori a **Euro 30 milioni**, in forte contrazione rispetto ai periodi precedenti. Tale ridimensionamento momentaneo evidenzia il momento di attendismo generale degli investitori malgrado i buoni risultati a livello di assorbimento di spazi.

### Principali indicatori del mercato\*

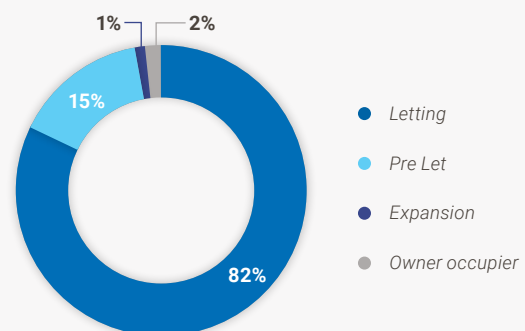
▼ <i>Take up</i> <b>92.600 mq</b>	▲ <i>Prime rent</i> CBD Duomo <b>680 €/mq/anno</b>
◀ <i>Stock disponibile</i> <b>1.240.000 mq</b>	▲ <i>Prime net Yield</i> CBD Duomo <b>4,00%</b>
▼ <i>Vacancy rate</i> <b>10,10%</b>	▲ Numero di transazioni <b>86</b>

\* Confronto con il Q1 2022

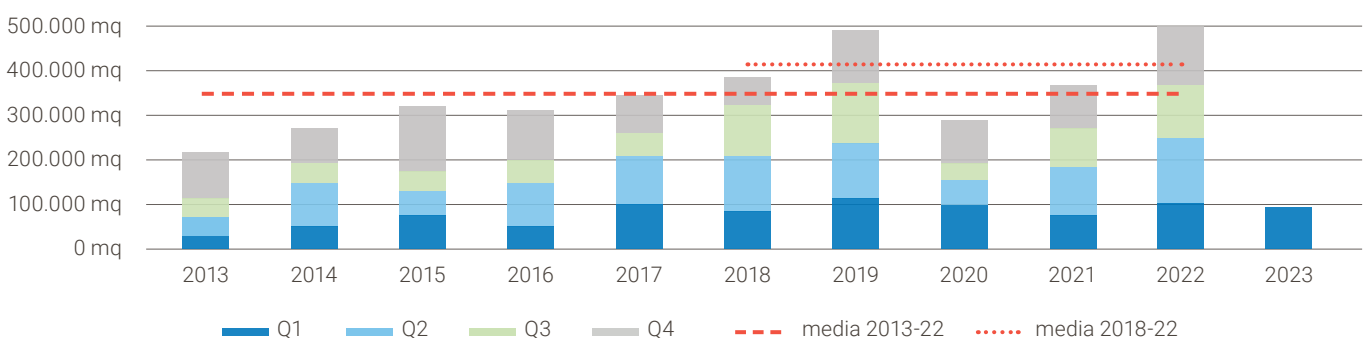
### Take up per classe dimensionale



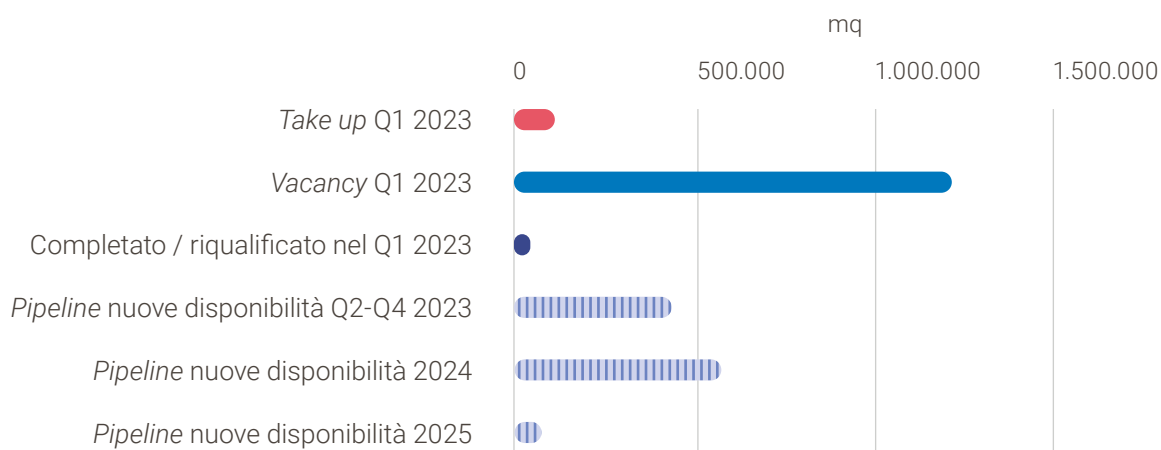
### Tipologia di assorbimento



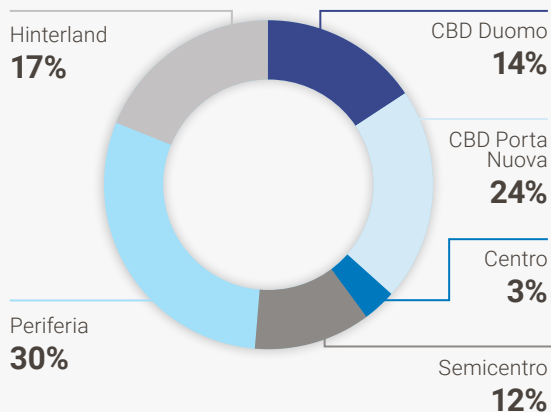
### Andamento dei take up per periodo



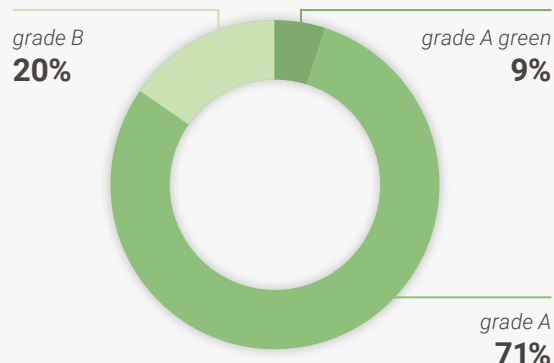
### Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



#### Andamento dei take up per sottomercato

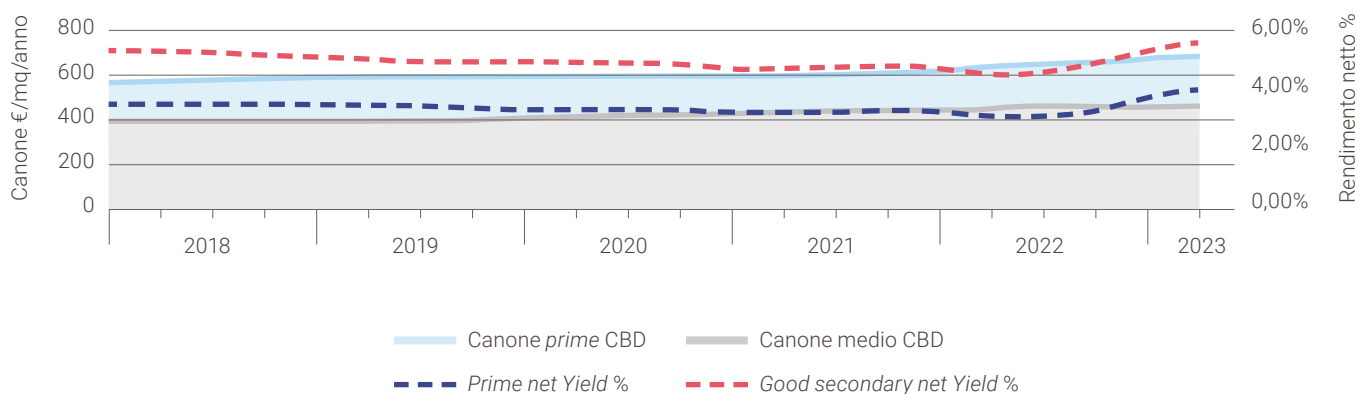


#### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

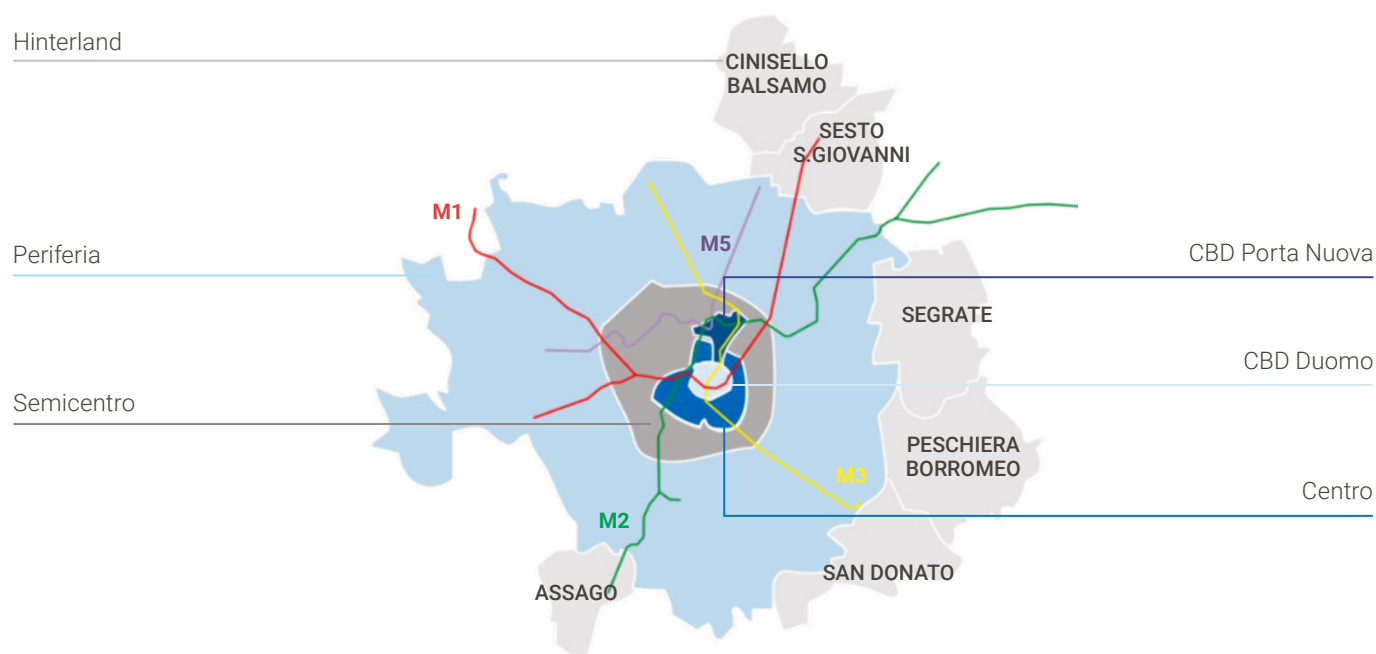


**80%** dei volumi transati **73.750 mq** } IMMOBILI di **grade A**

### Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni *prime* per sottomercato

	Q1 2023	Q1 2022
CBD Duomo	<b>680</b>	650
CBD Porta Nuova	<b>620</b>	580
Centro	<b>550</b>	550
Semicentro	<b>420</b>	400
Periferia	<b>310</b>	300
Hinterland	<b>200</b>	220

*prime rent* €/mq/anno

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

**Silvana Grella**

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



**IPI SPA**

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

[www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)